

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 456/2018 R.G.

Promossa da

DO BANK S.P.A.

con sede in Verona

contro

POVOLO GIOVANNI

Giudice Delegato: Dott.ssa Marialuisa Nitti.

LOTTO 2



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) *Procedura es. imm. n. 456/2018 R.G.*

b) *Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti*

c) *Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.03.2020*

d) *Esperto arch. Marina Amaglio*

e) *Diritto pignorato: Quota di proprietà per 1/1 (pag. 4)*

f) *Tipologia bene : edificio su due piani con destinazione autorimessa e deposito. (pag. 7-8-9)*

g) *Ubicazione: Recoaro Terme (VI) via Bonomini n. 83 (pag. 4)*

h) *dati catastali attuali: (pag. 4)*

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 55 - Sup. Cat. totale 68 mq. – Rend. € 51,13 – via Bonomini – P.T.
- m.n. 530 sub 3 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 72 - Sup. Cat. totale 82 mq. – Rend. € 85,53 – via Bonomini – P.T.

i) *Superficie: mq. 147,7 circa commerciali lordi (pag. 10)*

j) *Stato: medio basso (pag. 9)*

k) *Situazione urbanistico/edilizia: il fabbricato è difforme ad entrambi i piani (pag. 11-12-13)*

l) *Valore di mercato : € 29.000,00 (pag. 21)*

m) *valori medi aggiudicazioni precedenti: non vi sono dati comparabili (pag. 22)*

n) *Valore di vendita forzata proposto : € 20.000,00 (pag. 22)*

o) *Vendibilità: bassa (pag. 22)*

p) *Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste*

q) *Iniziativa di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;*

ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it

r) *Occupazione: l'immobile è utilizzato dall'esecutato (pag. 13)*



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Copia dell'atto di provenienza
- 5 - Autorizzazioni edilizie

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 12.06.2019, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Recoaro Terme
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

RELAZIONE TECNICA
BENI IN RECOARO TERME (VI)
VIA BONOMINI N. 83

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la proprietà di 1/1

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 55 - Sup. Cat. totale 68 mq. – Rend. € 51,13 – via Bonomini – P.T.

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 3 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 72 - Sup. Cat. totale 82 mq. – Rend. € 85,53 – via Bonomini – P.T.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 63-647; m.n. 592; m.n. 531; m.n. 651.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Variazione n. 47/1984 prot. del 22.02.1984.
- Variazione n. 5399/1994 prot. del 12.08.1994.
- In data 04.03.2015 con n. VI0030319/ VI0030320 vi è variazione di toponomastica.
- Variazione n. VI0084405 prot. Del 09.06.2015 per codifica piano incoerente.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di donazione del 07.03.1984 al n. 1572 rep. notaio Maria Quagliariello, trascritto a Vicenza il 05.04.1984 ai nn. 4829 R.G. e 3957 R.P. la signora:

Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926,

dona al signor Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951

l'intera piena proprietà del terreno con sottostante locale interrato adibito a cantina

Comune di Recoaro Terme (VI) – Sezione B - Fg. 8

- m.n. 530 area urbana di are 1.17

1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

- Con atto di compravendita del 02.06.1963 al n. 3451 rep. notaio Eugenio Lupi, trascritto a Vicenza il 26.06.1963 ai nn. 4799 R.G. e 4229 R.P. la signora:

Povolo Antonietta, nata a Valdagno il 22.02.1922,

vende alla signora Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926

l'intera piena proprietà dei seguenti beni:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Sezione B - Fg. 8

- m.n. 62/a seminativo di are 2.17 RD. 12.48 ora 530 passato all'urbano



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA
AMAGLIO
n° 591

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Recoaro Terme, in località Bonomini in una fascia edificata interna lungo la strada statale che porta verso il paese.

L'area risulta edificata nella fascia tra la strada ed il torrente Agno e composta dalla compresenza di vecchi edifici di contrada framezzati da condomini degli anni 70/80 con corti di pertinenza.

Il fabbricato in oggetto è costituito da un edificio di testa inserito in una corte comune a tutti gli edifici che vi si affacciano, con accesso da una strada privata comune e dalla corte interna e risulta essere ai limiti dell'abitato, a breve distanza dal torrente Agno.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

L'unità immobiliare ha sviluppo su due piani: piano terra e piano seminterrato con accesso diretto dallo spazio esterno per entrambi i piani.

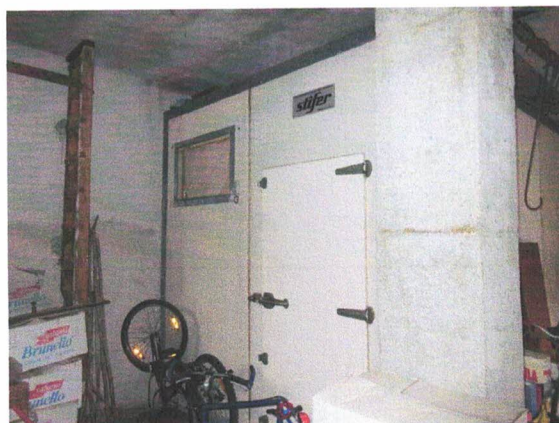
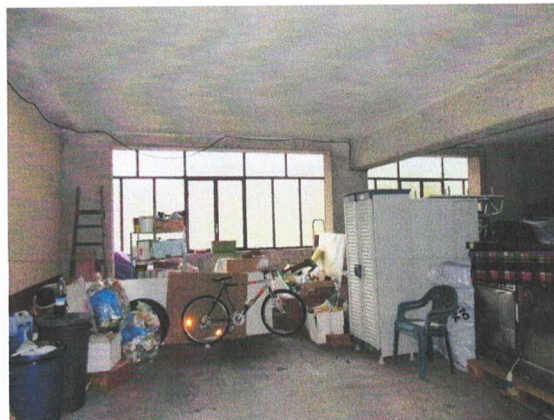
L'edificio è stato costruito in tempi diversi e presenta una struttura portante in c.a. con muratura in conglomerato cementizio e solai misti in c.a. e laterizio. La copertura è data da un terrazzo praticabile.

Al piano terra vi è un unico ampio locale con accesso diretto dalla corte comune.

Il piano seminterrato è composto da un vano deposito con, al suo interno, una cella frigorifera.

Il vano di deposito si affaccia ed ha accesso da una piccola corte esterna in proprietà esclusiva ed è attualmente collegato con il fabbricato residenziale addossato per mezzo di una porta interna non autorizzata.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA
AMAGLIO
n° 591

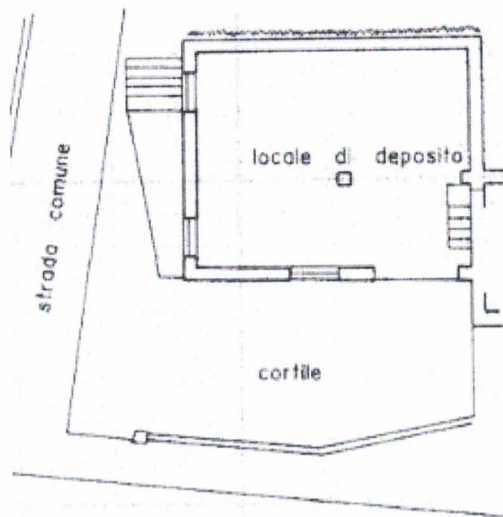
Lo stato manutentivo dell'intero edificio è risultato di livello medio basso e necessita di un intervento di risistemazione complessivo.

L'immobile ha serramenti in ferro e pavimenti in lisciata di cemento.

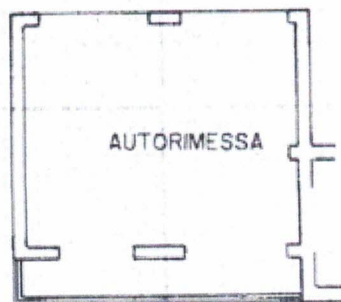
Il piano seminterrato presenta ampie tracce di umidità risalente sulle murature.

PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE M 530 SUB 2 PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA CATASTALE M 530 SUB 3 PIANO TERRA



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/g

MARINA
AMAGLIO
n° 591

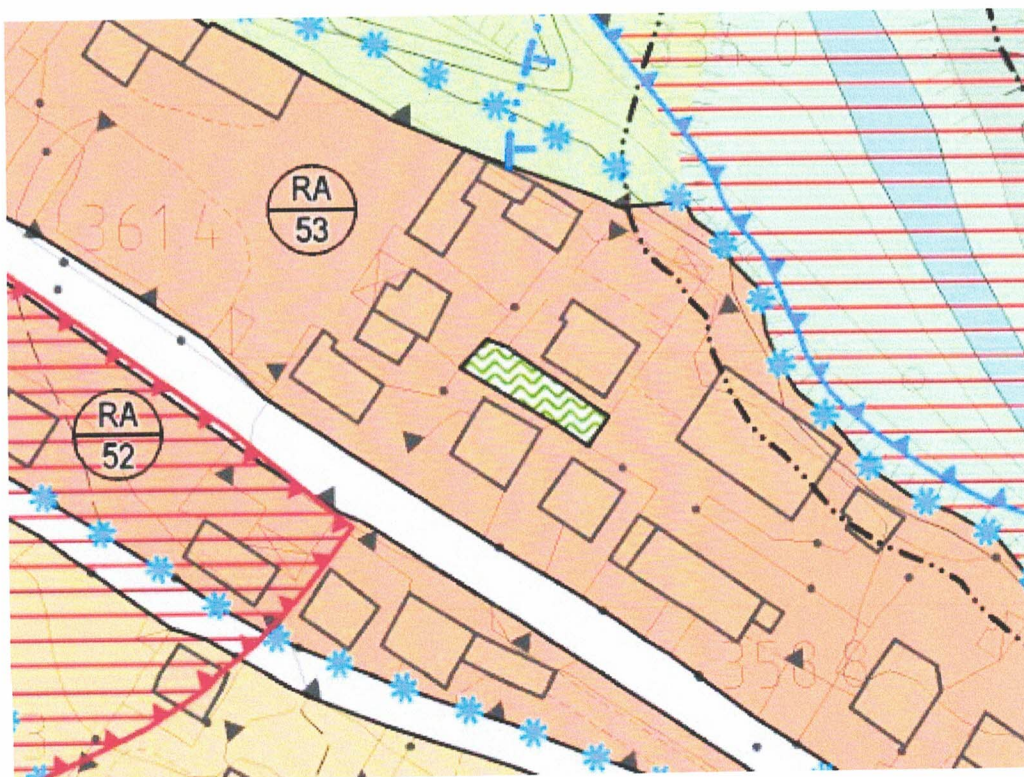
2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Autorimessa P.T.	80	1	80
Locale di deposito	64	1	64
Area esterna esclusiva	37	0,1	3,7
Totale			147,7

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi vigente approvato con D.G.R.V. n. 56 del 28.10.2015 e successive varianti, l'edificio viene individuato in zona di RA/53 "tessuto residenziale alto" (art. 5 N.T.O.).



3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Recoaro Terme, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati edificati con la seguente pratica edilizia autorizzativa :

- Autorizzazione edilizia n. 113 del 25.11.1976 presentata dal signor Povolo Luigi per " costruzione tettoia."
- In data 08.01.1981 prot. n. 2050 viene concessa una proroga per l'ultimazione dei lavori.
- In data 18.06.1981 viene rilasciata l'autorizzazione all'agibilità della sola cella frigorifera.

Non ho reperito all'interno del fascicolo alcuna dichiarazione di fine lavori né l'agibilità per il piano superiore.

- Concessione edilizia n. 5/91 del 10.01.1991 presentata dal signor Povolo Giovanni per " realizzazione terrazzo praticabile su edificio esistente."

3.3 DIFFORMITA'

Per quanto riguarda l'edificio, m.n. 530 sub 2 e sub 3, è stata accertata l'irregolarità dello stato attuale rispetto a quanto reperito nella documentazione delle autorizzazioni comunali.

Più precisamente risultano esservi le seguenti difformità:

M.N. 530 SUB 2 locale di deposito

- ampliamento verso il lato sud-est
- riduzione verso il lato sud-ovest
- variazioni prospettiche
- aumento dell'altezza interna

M.N. 530 SUB 3 autorimessa

- ampliamento verso il lato nord-est
- chiusura con pareti perimetrali



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

- aumento dell'altezza interna
- non ho reperito alcun certificato di agibilità

A seguito del sopralluogo e dell'incontro con il tecnico del Comune di Recoaro Terme, è stato accertato che le difformità riscontrate sull'intero edificio sono tali da non permettere allo stato attuale di attestare la sanabilità dell'edificio interamente od in parte.

Tale decisione può essere presa solo conseguentemente ad un rilievo strumentale che permetta di definire l'edificio esistente rispetto a quanto autorizzato ed a definire le distanze dagli edifici confinanti.

Successivamente a tale operazione dovrà essere presentato un progetto complessivo all'Ufficio Tecnico del Comune che stabilirà la effettiva sanabilità o regolarizzazione del fabbricato, calcolando anche gli eventuali costi relativi effettivi.

Pertanto riporto le planimetrie di progetto autorizzate a confronto con le planimetrie catastali che rappresentano lo stato dei luoghi.

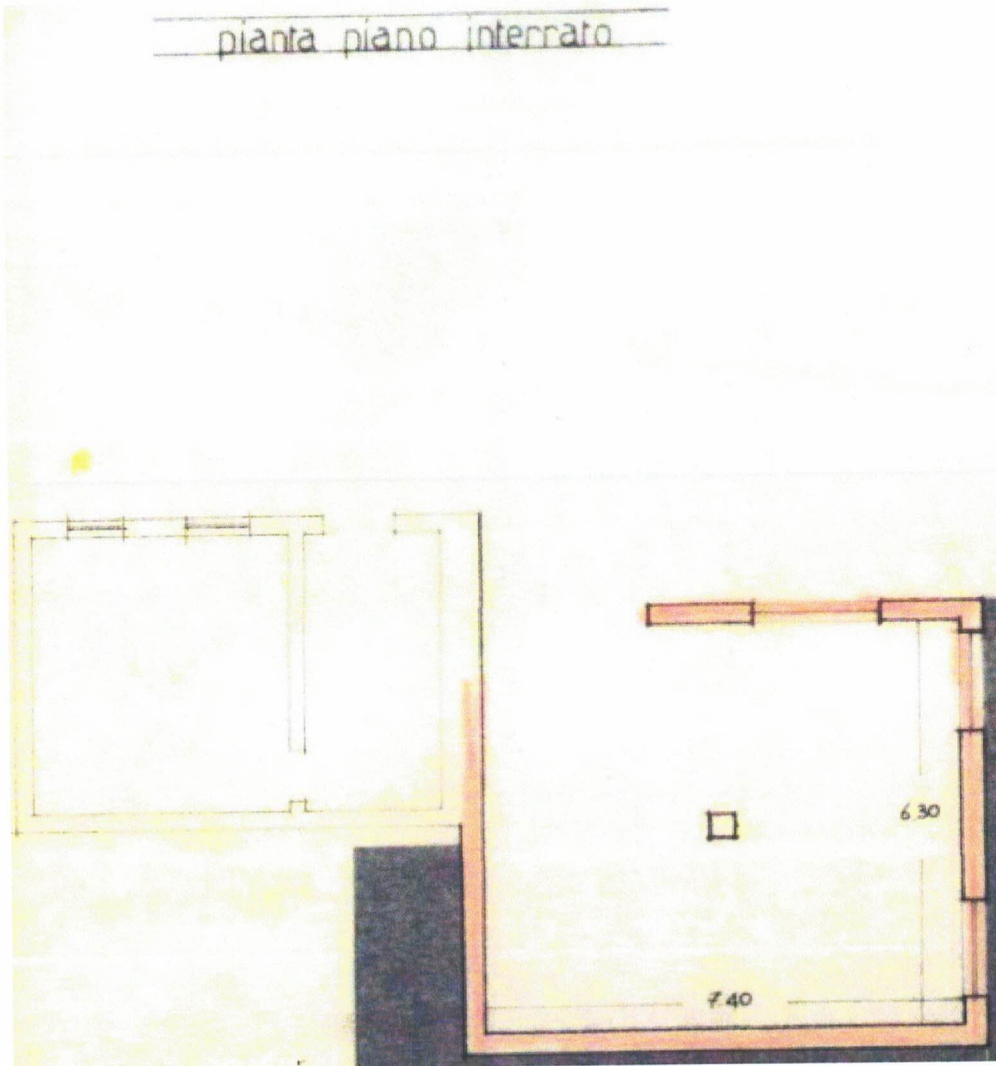
Senza un progetto di sanatoria, le autorizzazioni dei confinanti per il mancato rispetto delle distanze ed un parere del Comune di Recoaro Terme non sono in grado di stimare il costo da sostenere per regolarizzare il fabbricato.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

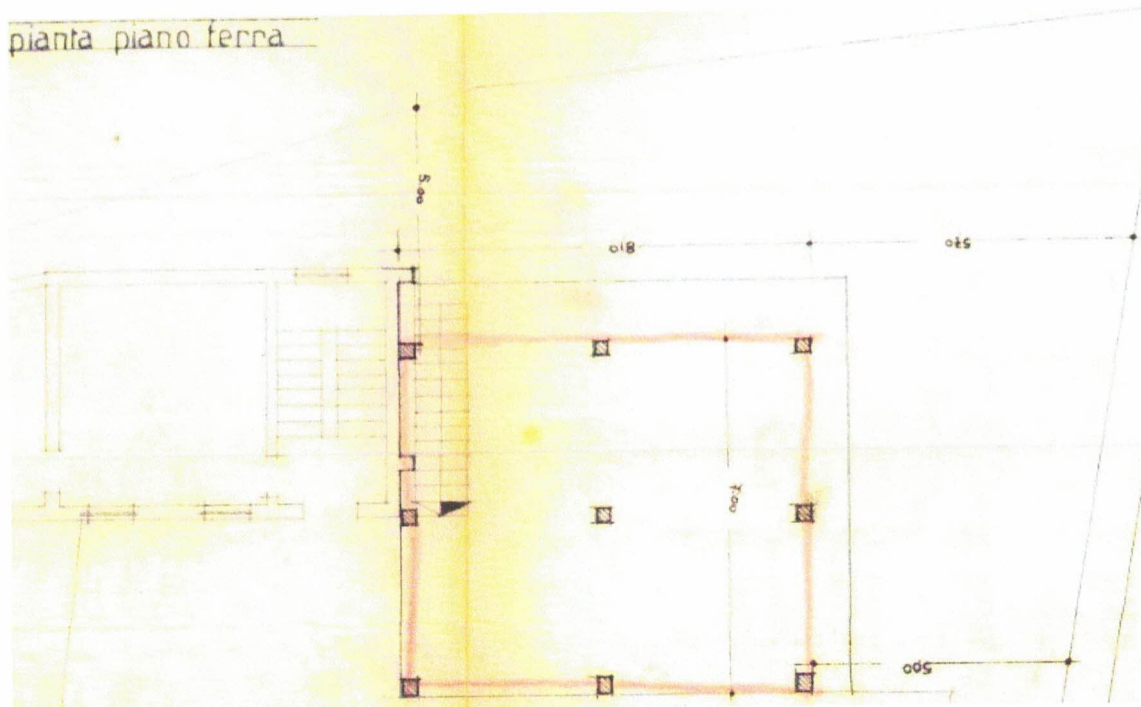
PLANIMETRIA AUTORIZZATA M 530 SUB 2 PIANO SEMINTERRATO



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Marina Amaglio
**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

PLANIMETRIA AUTORIZZATA M 530 SUB 3 PIANO TERRA



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente viene utilizzato dall'esecutato.

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Recoaro Terme (VI) da me interpellato mi ha dichiarato che:

"risulta che il signor Povoletto Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) l'08/09/1951 - c.f. PVLGNN51P08H214V - di stato civile CELIBE,



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

è qui residente in viale Bonomini n. 83/A dalla data del 13/01/2012 a seguito di immigrazione dal comune di Cornedo Vicentino (Vi), giusta pratica anagrafica n. 3/2012.

Si precisa che la famiglia anagrafica del nominativo sopra indicato risulta composta soltanto dallo stesso."

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 03.02.2004 ai n.ri 2649 R.G. e 535 R.P. derivante da contratto di mutuo fondiario del 30.01.2004 n. 94.263 rep. e n. 13.604 racc. del notaio Giovanni Rizzi a favore di:

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, con sede in Brendola (VI)

e a carico di:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) il 08/09/1951

importo dell'ipoteca € 290.000,00,

importo capitale € 145.000,00

durata del mutuo: anni 10.

Immobili oggetto di ipoteca:

beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

Vi è una annotazione presso la Conservatoria RR.II. Di Vicenza del 05.08.2014 ai nn. 12994 R.G. e 1222 R.P. Derivante da domanda n. 2869/2229 rep. Notaio Claudia Crocenzi del 22.07.2014 per proroga di durata del mutuo.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

2) Iscrizione ipotecaria giudiziale eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 02.08.2013 ai n.ri 14285 R.G. e 1988 R.P. derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013 n. 429/2013 rep. Tribunale di Padova a favore di:

Gioachin Ennio, nato a Megliadino San Vitale (PD) il 15.09.1938 contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) il 08/09/1951

importo dell'ipoteca € 120.000,00,

importo capitale € 86.456,70

Immobili oggetto di iscrizione:

beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 04.03.2016 ai n.ri 3.954 R.G. e 2.856 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 23.12.2015 al n. 10229 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Gioachin Ennio, nato a Megliadino San Vitale (PD) il 15.09.1938 contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) il 08/09/1951

1) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6 unito con m.n. 651 sub 5, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

2) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

4) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 07.09.2018 ai n.ri 19.638 R.G. e 13.359 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 27.08.2018 al n. 5710 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

DO BANK S.p.a. con sede in Verona contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08/09/1951

A) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6 unito con m.n. 651 sub 5, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

B) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

5) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 11.04.2019 ai n.ri 8.284 R.G. e 5.464 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 01.03.2019 al n. 1215 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

CASEIFICIO GIOACHIN ENNIO S.r.l. con sede in Montagnana (PD) contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08/09/1951

1) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

2) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

All'atto del sopralluogo gli immobili non sono risultati in situazione di condominio.

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE – COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione

a) Diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

b) Indiretti

Oneri di urbanizzazione Oneri professionali

Costi allacciamento servizi Spese generali

Spese commercializzazione

c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

8.2 IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, viene calcolata la perdita di valore per deprezzamento dato dall'obsolescenza fisica:

OBSOLESCENZA FISICA: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA
AMAGLIO
n° 591

8.3 CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	10%	Incidenza Area		15%
SPESE				
A) COSTO SECCO DI COSTRUZIONE		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
AUTORIMESSA P.TERRA		80,00	200,00	€ 16.000,00
AREA SCOPERTA		37,00	20,00	€ 740,00
LOCALE DEPOSITO P. INTERRATO		64,00	200,00	€ 12.800,00
		181,00	Totale C/C	€ 29.540,00
B) SPESE TECNICHE		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto			0,025	€ 738,50
Impianti			0,025	€ 738,50
Strutture			0,02	€ 590,80
Sicurezza			0,01	€ 295,40
Direzione lavori			0,01	€ 295,40
Accatastamento			0,008	€ 236,32
Conformità più abitabilità			0,002	€ 59,080
			Totale S/T	€ 2.954,000
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 32.494,000
		ONERI FINANZIARI (12 m.)		€ 649,880
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 3.249,400
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 36.393,28
C) VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		15% sul costo totale di costruzione		
Valore area				€ 4.431,00
		VALORE A NUOVO		€ 40.824,28
D) DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 30	
Costo di costruzione struttura		60%	39%	€ 6.912,36
Finiture		20%	39%	€ 2.304,12
Impianti		20%	39%	€ 2.304,12
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 11.520,60
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 40.824,28
Deprezzamento				€ 11.520,60
VALORE FINALE				€ 29.303,68
Anno di valutazione immobile '20' Anno di costruzione 1981				
Vetustà relativa: anni 39				
Deprezzamento lineare struttura + Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di degli oneri comunali e dei proporzionali costi sulle parti comuni.				



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione Ale
**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

Utilizzando il metodo del costo di ricostruzione e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 147,7** pari ad **€ 29.000,00 (arr.) (diconsi euro ventinovemila/00)**.

8.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% al quale sommo un ulteriore abbattimento del 15% a compensazione degli oneri che sarà necessario sostenere per la regolarizzazione del fabbricato risultato difforme dal progetto approvato e che in questa fase non è possibile quantificare.

L'abbattimento per complessivo 30% è calcolato in **€ 8.700,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 20.300,00** (ventimilatrecento)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene valutato:

Comune di Recoaro Terme C.F. fg 10

m.n. 530 sub 2 – Cat. C/2

m.n. 530 sub 3 – Cat. C/6

VALORE TOTALE € 25.300,00



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione Ala
**MARINA
AMAGLIO**
n° 591

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 20.000,00

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, per le caratteristiche degli immobili, l'ubicazione in un'area non di pregio e la scarsa richiesta di immobili analoghi, risulta essere bassa.

Credo sia opportuno rivolgersi a siti specializzati quali: astalegale.net; ww.asteannunci.it; ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it.

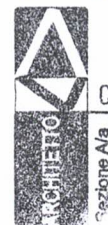
CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

L'analisi dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Recoaro Terme, per immobili con eguale destinazione, non ha permesso di reperire alcun dato rapportabile all'immobile oggetto di relazione, non è pertanto possibile calcolare un valore medio di vendita forzosa.

Vicenza, li 05.02.2020

L'esperto stimatore

arch. Marina Amaglio



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA
AMAGLIO**
n° 591